

11. 03. 2009

47-03 6/2-2/07

YK

MESTNA OBČINA KRANJ
Slovenski trg 1

4000 KRANJ

ZADEVA: Projekt izgradnje Osrednje knjižnice Kranj – Stališča prodajalca

Spoštovani !

Ugotavljamo, da je bil v času od zadnje seje sveta MOK z dne 28.1.2009 pa do danes na projektu izgradnje Osrednje knjižnice Kranj narejeno zelo veliko, saj sta pogodbeni stranki na številnih sestankih in v relativno kratkem času uspeli uskladiti vsebino projekta PZI, katerega je dne 6.3.2009 MOK tudi pisno potrdila, in ki omogoča, da projekt preide v izvedbeno fazo, da se torej z gradnjo na stavbi Globusa prične.

Pogodbeni stranki sta na omenjenih sestankih uspeli opredeliti tudi določene elemente pogodbenega razmerja, ki bi jih bilo potrebno urediti s sklenitvijo novega dodatka k osnovni pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj. Določeni elementi pogodbenega razmerja pa še vedno ostajajo neusklajeni. Predlog občinske uprave MOK je bil, da se o vsem seznaniti tudi svet MOK na seji v mesecu marcu 2009 in sicer tako, da se svetu predloži dodatek št. 2, ki ga je pripravila MOK in dodatek št. 3, ki naj bi ga pripravili prodajalci (IC Dom d.o.o., Globus trgovina d.o.o. in Primorje d.d.).

Prodajalci so do takšnega pristopa skeptični saj menijo, da bi bilo tudi za razumevanje svetnikov smotrnejše, da se predloži le besedilo dodatka, ki bi ga pogodbeni stranki predhodno medsebojno uskladili. V tej fazi pa bi bilo smotrnejše, da se svetu MOK predstavi glede katerih elementov pogodbenega razmerja sta pogodbeni stranki za enkrat še neusklajeni in hkrati predstavi tudi stališče vsake pogodbene stranke do še neusklajenih delov pogodbenega razmerja.

Iz navedenih razlogov v nadaljevanju prodajalci izpostavljajo elemente pogodbenega razmerja, ki ostajajo za enkrat še neusklajeni in predlagajo, da se ta argumentacija predloži svetnikom kot gradivo za sejo, ki bo v mesecu marcu 2009 kot sledi:

1. Dodatne površine

Kot izhaja iz projekta PZI, ki je bil dne 6.3.2009 potrjen s strani MOK, se je površina prostorov za potrebe knjižnice povečala za 282,47 m². Kot izhaja iz vsebine zapisnikov sestankov, je stališče občinske uprave MOK, da dodatne površine prostorov MOK ni dolžna doplačati, ker je bila med pogodbenima strankama sklenjena pogodba, ki je po svoji pravni naravi le prodajna pogodba in ne gradbena pogodba, in ker MOK ni dala izrecne pisne zahteve za povečanje površin prostorov knjižnice.

Kljub temu MOK priznava, da je na njeno željo (in ne pisno zahtevo) utemeljeno povečanje površin za 79,89 m².

S takšnim stališčem se prodajalci ne strinjajo iz naslednjih razlogov in sicer:

Pogodba med Mestno občino Kranj (MOK) in IC DOM, Globus in Primorje (v nadaljevanju IC DOM) je bila sklenjena kot pogodba o nakupu prostorov 26. 9. 2006. Pogodba je kompleksna in med pogodbenima strankama ureja vrsto obveznosti, ki se nanašajo na zagotovitev nepremičnine v obliki poslovnih prostorov za namen dejavnosti knjižnice ter preureditev teh prostorov za izvajanje te dejavnosti. Zato pogodba nima enovite pravne narave, ampak **gre za sestavljeno pogodbo**, v kateri se pogodbeni stranka IC DOM zavezuje prodati nepremičnino in izvesti tudi vsa potrebna dela, kar kaže na elemente gradbene pogodbe. **Elementi prodajne pogodbe** so zlasti v obveznosti IC DOM, da zagotovi nepremičnino, ki je že zgrajena in je določena kot posamezni del v etažni lastnini. V tem delu je bistvena obveznost IC DOM, da kupcu zagotovi lastninsko pravico na posameznem delu stavbe v etažni lastnini. V drugem delu pa ima sklenjena pogodba **elemente gradbene pogodbe**, saj gre za izvedbo gradbenih del po naročilu MOK. Na pravno naravo gradbene pogodbe kaže tako narava dela kot tudi način izvedbe, saj MOK prevzema tipičen položaj naročnika, na kar kažejo predvsem določbe o potrjevanju projektov. Na pravno naravo gradbene pogodbe nadalje kažejo pogodbene določbe o načinu določanja cene (fiksna cena), obsegu del, vključenih v ceno (klavzula ključ v roke), garancijski roki.

V utemeljitev navedenega gre izpostaviti naslednje bistvene elemente osnovne pogodbe in sicer:

- da projekti gradbenih del za adaptacijo ob sklenitvi pogodbe še niso bili sprejeti (4. člen). Priprava projektov, ki se zahtevajo po veljavnih predpisih o graditvi objektov, je po pogodbi sicer obveznost IC DOM, vendar mora projekte potrditi MOK. Nadalje je IC DOM dolžan upoštevati pri pripravi projektov navodila MOK.
- da je MOK dolžna IC DOM pravočasno zagotoviti vse podatke, potrebne za izdelavo projektov, izdelane projekte pa potrditi v roku 15 dni (5. člen). V primeru zamude pri posredovanju podatkov in potrjevanju projektov pa je predvidena pravna posledica podaljšanje rokov za izročitev prenovljene nepremičnine.
- da je bila podlaga za sklenitev pogodbe v delu, ki se nanaša na prenovo projektne naloga iz leta 2004 in da sta stranki predvideli možnost sprememb glede na stanje projektne naloge in sicer zaradi povečanja površin in drugačnih (sodobnejših tehničnih rešitev). Za ta primer je bilo med strankama dogovorjeno, da bosta sklenili dodatek k pogodbi (peti odstavek 6. člena)
- da je bila med strankama dogovorjena klavzula ključ v roke skladno s potrjeno projektno dokumentacijo (8. člen). Posebej pa je določeno, da klavzula ne velja za primere iz petega odstavka 6. člena pogodbe.

Iz besedila dodatka z dne 13.6.2007 pa so bistveni naslednji elementi:

- da MOK do dne podpisa aneksa še ni posredovala vseh podatkov za izdelavo projektne dokumentacije (sedma alineja 1. člena)
- da je bila izdelana nova idejna zasnova projekta, ki vsebuje povečanje površine in sodobnejše tehnične rešitve (osma in deveta alineja 1. člena)
- da Idejna zasnova projekta prostorov Osrednje knjižnice, ki jo je v aprilu 2007 izdelala družba API d.o.o. ne predstavlja podlage za pripravo projektov PGD in PZI ter projektov strojnih in elektro instalacij in da se MOK zavezuje posredovati smernice v smislu določil 1.alineje 1.odst. 5.člena osnovne pogodbe v 30 dneh (2.odst.2.člena)
- da je bil določen nov rok za izročitev nepremičnine MOK (četrti odstavek 2. člena). Med strankama je bil dogovorjen rok »predvidoma« november 2008.

Pogodbena klavzula »ključ v roke« iz 8.člena osnovne pogodbe je ena izmed pogodbениh klavzul, s katero se določa obseg del, ki jih mora za dogovorjeno ceno opraviti izvajalec gradnje. Ena bistvenih zmot v zvezi s to klavzulo je, da naročniki gradbenih del zmotno domnevajo, da ta klavzula izključuje vsako povečanje cene, kar seveda ne drži.

Fiksna cena po sistemu »ključ v roke« pa ne velja za primer iz zadnjega (petega) odstavka 6. člena te pogodbe, ki določa, da sta pogodbени stranki glede na stanje stvari (nedoločenost projektov) dopuščale možnost kasnejših sprememb stanja objekta, kakršen je bil ob sklenitvi pogodbe. Takšen zapis pogodbene klavzule kaže na namen pogodbениh strank, da je IC DOM dolžan predati objekt po načelu ključ v roke, pri čemer dogovorjena cena iz osnovne pogodbe zajema dela, kot izhajajo iz stanja projektne naloge, ki je bila podlaga za sklenitev te pogodbe. V kolikor pa bi prišlo do spremenjenih izhodišč v skladu s petim odstavkom 6. člena pogodbe, pa bi se morala cena ponovno določiti glede na spremenjeno površino oziroma drugačne tehnične rešitve. To sta pogodbени stranki nenazadnje že storili z dodatkom k osnovni pogodbi, ko sta se dogovorili za spremembo cene zaradi povečanja površine.

Osnovno vodilo, ki je bilo pri pripravi projekta PZI upoštevano je bilo optimiziranje funkcionalnosti prostorov knjižnice. Celotni projekt PZI je nastajal v sodelovanju z MOK in sicer v pretežni meri tako, da sta npr. arhitekturni del projekta medsebojno usklajevala na strani prodajalca njegov projektant g. Uroš Birsa na strani kupca pa direktor knjižnice g. Leban.

Rezultat teh usklajevanj je projekt PZI, ki ga je MOK dne 6.3.2009 potrdila in iz katerega je razvidno, da se površina prostorov knjižnice povečuje za 282,47 m².

Stališče MOK, da je od tako povečane površine upošteveno le 79,89 m², ker naj bi ta površina sovpadala z željami uporabnika – knjižnice je iz vseh navedenih razlogov nesprejemljivo.

Prodajalci ne želijo, da se predmetna situacija razume kot da se kupcu vsiljuje nakup dodatnih površin. V kolikor MOK dodatnih površin ne želi imeti oz. jih doplačati, potem je predlog prodajalcev, da se arhitekturni del projekta PZI ustrezno korigira tako, da se površina prostorov knjižnice zmanjša za 282,47 m² tako, da bo celotna površina znašala 5.069 m², kot to določa dodatek z dne 13.6.2007.

V kolikor pa bi bila MOK te dodatne površine pripravljena doplačati pa prodajalec daje vedeti, da se je o njihovi ceni pripravljen pogajati.

2. Dodatna dela

Iz medsebojne korespondence med pogodbenima strankama v letu 2008 in iz vsebine zapisnikov sestankov izhaja, da so prodajalci večkrat dali vedeti, da se zaradi spremenjenih tehničnih rešitev projekt draži in večkrat predlagali, da se zato pripravijo izhodišča za pripravo novega dodatka k osnovni pogodbi.

Tako so prodajalci dne 4.3.2009 kupcu predložili tudi obračun elementov, ki predstavljajo drugačne, sodobnejše tehnične rešitve, ki so tudi sicer zajete v projektu PZI, ki ga je MOK dne 6.3.2009 potrdila. Ti elementi (steklena fasada, panoramska dvigala, obodne stene) projekt izgradnje knjižnice dražijo.

Stališče občinske uprave MOK je, da gre pri večini teh elementov za elemente, ki so že zajeti v idejni zasnovi API april 2007 in da so bili upoštevani pri določanju kupnine v dodatku z dne 13.6.2007 in da zato obveznost njihovega doplačila na strani MOK ne obstoji.

Tudi to stališče za prodajalce ni sprejemljivo iz sledečih razlogov:

Iz vseh zgoraj že predstavljenih argumentov izhaja, da je zato ker je prišlo do razlike v tehničnih rešitvah med stanjem tehničnih rešitev, kot so bile določene v podlagah in dokumentih, ki so obstajali na dan sklenitve osnovne pogodbe, in stanjem tehničnih rešitev kot izhaja iz dne 6.3.2009 potrjenega projekta PZI, na mestu zaključek, da morata pogodbeni stranki ravnati v skladu z določbo petega odstavka 6. člena osnovne pogodbe. To pa pomeni, da se morata pogodbeni stranki tudi zaradi spremenjenih tehničnih rešitev dogovoriti o spremembi cene in pristopiti

Takšne spremembe namreč ne pokriva niti dogovorjena klavzula o fiksni ceni niti dogovorjena klavzula »ključ v roke«, saj je volja strank jasno izražena.

Idejna zasnova API april 2007 predstavlja samo grafični in tekstualni opis bistvenih značilnosti nameravanega koncepta gradnje, osnovne razporeditve in velikosti, posameznih prostorov Osrednje knjižnice, za katero smo predhodno pridobili tudi načelno soglasje Zavoda za spomeniško varstvo. Idejna zasnova API, april 2007, ne obsega načrtov kot npr: načrt arhitekture, načrtov gradbenih konstrukcij in drugih gradbenih načrtov, načrtov električnih in strojnih instalacij.....ipd.,

Na osnovi idejne zasnove ni bilo možno opredeliti vseh potrebnih funkcionalnih, oblikovnih in tehničnih lastnosti nameravane gradnje, vrste, kvalitete in količine uporabljenih materialov in tehnologije gradnje, zato na osnovi Idejne zasnove ni bilo možno izvesti vrednotenja obsega in vsebine del in ni možno pripraviti ustrezne ponudbe za izvedbo ali celo sklepati pogodbe z izvajalci.

To bi bilo možno izključno na osnovi izdelanih projektov za izvedbo PZI, ki bi bili izdelani na osnovi izdelane projektne naloge naročnika in na osnovi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD in pogojev iz pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Zato je logično, da sta pogodbeni stranki v dodatku z dne 13.6.2007 določili samo nakup dodatne kvadrature prostorov v izmeri 396,15 m², kupnino za te prostore, dinamiko plačil in nov terminski načrt. Prav v ničemer pa v dodatku k pogodbi nista opredelila novih lastnosti predmeta pogodbe, vrste, kvalitete in količine materialov, tehnologije gradnje, saj za to v tem

času sploh še ni bilo izdelanih ustreznih projektov. Iz navedenih razlogov sta v dodatku tudi določili:

- da Idejna zasnova projekta prostorov Osrednje knjižnice, ki jo je v aprilu 2007 izdelala družba API d.o.o. ne predstavlja podlage za pripravo projektov PGD in PZI ter projektov strojnih in elektro instalacij in da se MOK zavezuje posredovati smernice v smislu določil 1.alinee 1.odst. 5.člena osnovne pogodbe v 30 dneh (2.odst.2.člena)

Da je bil dodatek z dne 13.6.2007 sklenjen le za dodatne površine pa je nenazadnje razvidno tudi iz gradiva, ki ga je dne občinska uprava dne 15.5.2007 in 18.5.2007 pripravila za obravnavo na svetu MO Kranj, ki je odločal o nakupu dodatnih prostorov.

Prodajalci zato predlagajo, da se za postavke razvidne iz popisa z dne 4.3.2009 v novem dodatku uskladi tudi sama kupnina in hkrati dajejo vedeti, da so se o posameznih postavkah vedno bili pripravljene pogajati tako glede načina izvedbe kot tudi glede cene.

Temu dopisu prodajalci prilagajo povzetek spremenjenih tehničnih rešitev po posameznih postavkah, iz katerega je razvidno v katerih postavkah so se tehnične rešitve spremenile za primerjavi s ponudbo prodajalcev, ki je bila podlaga za sklenitev osnovne pogodbe.

Prodajalci tudi izpostavljajo, da so vse spremembe pripravljene predstaviti in obrazložiti tudi na sami seji sveta MOK.

Ponovno bi želeli poudariti, da smo v zadnjem času dosegli pomemben napredek pri usklajevanju stališč in pogledov , zato predlagamo, da s takim delom nadaljujemo, do dokončne uskladitve dodatka k pogodbi, tako da bomo lahko z delu pričeli v najkrajšem času.

S pozdravi,

V Kranju 11.3.2009

IC Dom, d.o.o.

Direktor

Ivan Marjek



Co:

Gradbinec Gip, Globus Trgovina, Odvetniška družba Hočevar - Mokorel

Priloga: 1x

Pregled obsega in vsebine spremenjenih dodatnih del

<u>Fasada</u>	varianta 1	varianta 2
namesto obnove obstoječih fasadnih plošč iz jekorja, se izvede nova steklena strukturna fasada na V, delno na J strani, in nova steklena fasada s potiskom na V strani, z nasaditvami v na balkonih	793.956,00	793.956,00
- nove fasadne lože in balkoni		
<u>Obodni zidovi</u>		
zaradi celovite konstrukcije objekta in zahtev po dodatni osvetlitvi prostorov knjižnice se ne obnavlja samo nova toplotna izolacija obodnih zidov, ampak se rušijo vsi obstoječi obodni zidovi in gradijo na novo, skladno z novim rastrom zasteklitve	64.728,66	64.728,66
<u>Oprema</u>		
vgradi panoramsko dvigalo	223.646,46	223.646,46
vgradi se dva vertikalna jaška	238.978,32	0,00
<u>Notranje stene</u>		
- namesto standardnih zidanih ali mavčno kartonskih sten so vgrajene steklene stenes steklenimi vrati v delu pisarniških prostorov, filmski in glasbeni sobi, računalniških učilnicag, študijskih prostorih.... ipd po shemah iz projekta PZI	154.270,00	80.291,59
<u>Glavno stopnišče</u>		
- namesto obnove obstoječega stopnišča se izvede nova stopniščna konstrukcija po izboru kupca v Fe ali RF izvedbi s kamnitimi nastopnimi ploščami po shemah iz projekta PZI	43.550,00	17.400,00
- namesto obnove obstoječih stopniščnih ograj v RF izvedbi se izvedejo nove ograje iz lepljenega klajenega stekla	54.096,00	25.872,00
<u>Okolica</u>		
- namesto obnove obstoječih tlakov se vgradijo novi kamniti tlaki z razširitvijo na Gregorčičevo ulico	72.913,88	0,00
-dobavijo se korita in izvede ustrezna nasaditev pred vhodom v knjižnico in ob uvozni rampi		

Strojne instalacije

- pretežno radiatorski sistem ogrevanja in Split sistemi podhlajevanja se nadomestijo s talnimi, stenskimi in stropnimi ventilatorskimi konvektorji v	24.000,00	24.000,00
- namesto dvocevne sistema razvoda ogrevalne in hladilne vode se skladno s projektom PZI vgradi štiricevni sistem razvoda	112.000,00	0,00
- namesto lamelnih rekuperatorjev se vgradijo rotacijski regenerotorji	52.000,00	52.000,00

Elektro instalacije

Razširjena računalniška mreža in povečano število delovnih mest, ter izvedba talnih razvodov in talnih priključkov (ocena 120 del mest)	77.600,00	77.600,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	-----------

Skupaj**1.911.739,32 1.359.494,71**

Kranj, 11.3.2009